

UCHWAŁA NR LIV/397/2022
RADY MIASTA LUBOŃ

z dnia 15 grudnia 2022 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego „Lasek Północ”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185), Rada Miasta Luboń uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lasek Północ”, zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń”, uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/234/2017 Rady Miasta Luboń z dnia 8 maja 2017 r.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lasek Północ”” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Luboń o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie te funkcje;

- 2) budynku usługowym – należy przez to rozumieć budynek niemieszkalny niebędący budynkiem produkcyjnym, w tym w szczególności budynek handlu, gastronomii, budynek biurowy i konferencyjny, warsztat rzemieślniczy, budynek zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynek służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, budynek kultury, nauki i oświaty;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie elewacji frontowej budynku na co najmniej 60% długości elewacji;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zabudowanej mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz obowiązujące normy branżowe;
- 9) systemie informacji miejskiej – należy przez to rozumieć system tablic informacyjnych, opisujących i ułatwiających orientację, w tym tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice oznakowujące obiekty użyteczności publicznej oraz tablice z ogłoszeniami;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi lub cyfrowo-literowymi;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;

- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa lokalizacji miejsc postojowych.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U**;
- 3) teren zieleni urządzonej i usług sportu oznaczony symbolem: **ZP/US**;
- 4) teren usług kultury i kultury fizycznej oznaczony symbolem: **USK**;
- 5) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczone symbolami: **1E, 2E, 3E**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami: **1KD-L, 2KD-L**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 20KD-D, 21KD-D, 22KD-D, 23KD-D, 24KD-D**;
- 8) tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych oznaczone symbolami: **1KX, 2KX, 3KX**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) okap, gzyms, wykusz, balkon, daszek nad wejściem, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa nie mogą przekroczyć wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,5 m,
 - b) dopuszcza się nadbudowę i przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych pomiędzy obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonymi na rysunku planu,
 - c) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem ustaleń planu dotyczących obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy, wyłącznie przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych oraz w sposób nieograniczający widoczności i czytelności oznakowania dla uczestników ruchu drogowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowo-gospodarczych i wiat w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
- a) obiektów małej architektury,
 - b) elementów systemu informacji miejskiej,
 - c) nie więcej niż jednego szyldu na każdy budynek, o łącznej powierzchni nie większej niż 2,0 m² każdy, wyłącznie na elewacjach budynków lub ogrodzeniach;
- 4) zakazuje się lokalizacji:
- a) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy,
 - b) ustalenia zawarte w lit. a nie dotyczą terenu oznaczonego symbolem: 3MN/U,
 - c) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych,
 - d) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - e) ogrodzeń o wysokości większej niż 1,5 m na terenach oznaczonych symbolami: MN, MN/U,
 - f) tablic i urządzeń reklamowych, w tym reklam wielkoformatowych oraz reklam z wykorzystaniem ekranów, np. plazmowych, typu LED oraz wyświetlanych ruchomych obrazów;
- 5) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach niespełniających minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w zakresie ochrony gruntów i wód – nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód;

- 3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami:
 - MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - ZP/US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - USK jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - b) nakaz ograniczania emisji hałasu z poszczególnych terenów objętych planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:
- a) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w obrębie pasów technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
 - b) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w lit. a);
- 7) w zakresie ochrony zieleni – nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od zabudowy i utwardzenia.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. Nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej zgodnie z ustaleniami § 22 i § 23.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w granicach udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Mosina” (nr złoża WB 768).

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) brak obowiązku scaleń i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem;
- 2) możliwość dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia – 250 m² dla zabudowy szeregowej, 500 m² dla zabudowy bliźniaczej, 700 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - minimalna szerokości frontów – 6,0 m dla zabudowy szeregowej, 12,0 m dla zabudowy bliźniaczej, 18,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°,
 - b) parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w lit. a, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg oraz powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości po 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony, oznaczone na rysunku planu, w których obowiązują ograniczenia określone w § 6 pkt 6;
- 2) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zakresie wysokości obiektów i urządzeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczającej stożkowej lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń o wysokości większej niż 169 m n.p.m.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie komunikacji:

a) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z zastrzeżeniem lit. b,

b) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami: 6MN, 7MN wyłącznie poprzez drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami: 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 13KD-D,

c) minimalną liczbę miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:

- 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
- 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów,
- 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
- 4 stanowiska postojowe na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
- 1 stanowisko postojowe na każdych 15 dzieci przebywających w obiektach o funkcji opiekuńczo-edukacyjno-wychowawczej,
- 5 stanowisk postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej,

d) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzenia ścieków:

a) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz – zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych kontenerowych z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;
- 7) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 5 pkt 3 lit. a i c oraz pkt 4 lit. d, e i f zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN:**

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego w obrębie jednej działki budowlanej,
 - b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego i jednej wiaty w obrębie jednej działki budowlanej,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny: 0,90 dla zabudowy wolnostojącej, 1,20 dla zabudowy bliźniaczej,
 - minimalny – 0,00,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy:
- 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej,
 - 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy wiaty – 35 m²,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 10,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 6,0 m,
 - wiaty – nie więcej niż 4,0 m,
- b) maksymalna liczba kondygnacji:
- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
- c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
- d) geometria głównych połączeń dachowych:
- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku garażowo-gospodarczego – dachy płaskie lub strome o nachyleniu 20° – 45°,
 - dla wiaty – dachy płaskie,
- e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę,
- f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu,
- g) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m² dla zabudowy bliźniaczej, 700 m² dla zabudowy wolnostojącej, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami;

6) dopuszcza się zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o nie więcej niż 10%.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **8MN**:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, bliźniaczego lub szeregowego w obrębie jednej działki budowlanej,

b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego i jednej wiaty w obrębie jednej działki budowlanej,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny: 1,20 dla zabudowy wolnostojącej, 1,60 dla zabudowy bliźniaczej, 1,50 dla zabudowy szeregowej,

- minimalny – 0,00,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej,

- 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej,

- 50% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy szeregowej,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy wiaty – 35 m²,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 12,0 m,

- budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 6,0 m,

- wiaty – nie więcej niż 4,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 3 kondygnacje nadziemne,

- dla budynku garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria głównych połączeń dachowych:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku garażowo-gospodarczego – dachy płaskie lub strome o nachyleniu 20° – 45°,
 - dla wiaty – dachy płaskie,
 - e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu,
 - g) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 250 m² dla zabudowy szeregowej, 500 m² dla zabudowy bliźniaczej, 700 m² dla zabudowy wolnostojącej, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami;
- 6) dopuszcza się zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o nie więcej niż 10%.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **9MN**:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego bliźniaczego lub szeregowego w obrębie jednej działki budowlanej,
 - b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego i jednej wiaty w obrębie jednej działki budowlanej,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 1,60 dla zabudowy bliźniaczej, 1,50 dla zabudowy szeregowej,

- minimalny – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej,
 - 50% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy szeregowej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy wiaty – 35 m²,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 12,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 6,0 m,
 - wiaty – nie więcej niż 4,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria głównych połaci dachowych:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku garażowo-gospodarczego – dachy płaskie lub strome o nachyleniu 20° – 45°,
 - dla wiaty – dachy płaskie,
 - e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu,
 - g) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 250 m² dla zabudowy szeregowej, 500 m² dla zabudowy bliźniaczej, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami;
- 6) dopuszcza się zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o nie więcej niż 10%.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U:**

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego w obrębie jednej działki budowlanej,
 - b) nie więcej niż jednego budynku usługowego w obrębie jednej działki budowlanej,
 - c) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego i jednej wiaty w obrębie jednej działki budowlanej,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,90,
 - minimalny – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy wiaty – 35 m²,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż 12,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 6,0 m,
 - wiaty – nie więcej niż 4,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – 2 kondygnacje nadziemne,

- dla budynku garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
- c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
- d) geometria głównych połączeń dachowych:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego, budynku usługowego i budynku garażowo-gospodarczego – dachy płaskie lub strome o nachyleniu 20° – 45°,
 - dla wiaty – dachy płaskie,
- e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę,
- f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu,
- g) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m² dla zabudowy bliźniaczej, 700 m² dla zabudowy wolnostojącej, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.
- 6) dopuszcza się zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o nie więcej niż 10%.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **ZP/US**:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynku usługowego o funkcji sportu i rekreacji,
 - b) obiektów użyteczności publicznej,
 - c) boisk sportowych, placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dojazdów, dojazdów,
 - f) miejsc postojowych wyłącznie w strefie lokalizacji miejsc postojowych, wskazanej na rysunku planu;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,10,

- minimalny – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budynku usługowego – nie więcej niż 5,0 m,
 - b) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,
 - c) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od ceglanego do brązowego, grafitowym lub czarnym.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **USK**:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - e) dojeżdż i dojazdów;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 55%.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami: **1E, 2E, 3E**:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,80,
 - minimalny – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1%;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 6,0 m,
- b) geometria głównych połączeń dachowych – dowolna,
- c) pokrycie dachów stromych – dowolne.

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami: **1KD-L, 2KD-L:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jezdni, chodników i ścieżek rowerowych albo ścieżek pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wiat przystankowych o powierzchni do 4 m² i wysokości nieprzekraczającej 2,0 m;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 20KD-D, 21KD-D, 22KD-D, 23KD-D, 24KD-D:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jezdni lub pieszo-jezdni, chodników i ścieżek rowerowych albo ścieżek pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 24. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jezdni, chodników i ścieżek rowerowych albo ścieżek pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 25. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami **1KX, 2KX, 3KX:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek rowerowych albo ścieżek pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 26. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w wysokości:

- 1) dla terenów: MN, MN/U – 30%;
- 2) dla terenów: ZP/US, USK, E, KD-L, KD-D, KDW, KX – 0%.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Luboń.

§ 28. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady
Miasta Luboń

Teresa Zygmanska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIV/397/2022
RADY MIASTA LUBOŃ
z dnia 15 grudnia 2022 r.
Zalacznik1.pdf

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA LUBOŃ

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lasek Północ” wyłożonego do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

W dniach 30 sierpnia 2022 r. do 22 września 2022 r. projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lasek Północ” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu po raz pierwszy. W okresie składania uwag wyznaczonym do dnia 6 października 2022 r. nie wpłynęła żadna uwaga. W związku z wprowadzonymi zmianami, w dniach od 19 października 2022 r. do 14 listopada 2022 r. projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lasek Północ” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu po raz drugi. W okresie składania uwag wyznaczonym do dnia 29 listopada 2022 r., wpłynęła jedna uwaga. W związku z jej nieuwzględnieniem w całości przez Burmistrza Miasta Luboń Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

1. Uwaga złożona przez osoby fizyczne:

1) część 1:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 19/1, działka nr ewid. 20/1, ark. 6, obręb Lasek,
- b) **treść uwagi:** nie zgadzamy się na drogę na działce 19/1 i działce nr 20/1,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren dróg publicznych klasy lokalnej (2KD-L) stanowi niezbędny element układu komunikacyjnego zapewniającego prawidłową obsługę wyznaczonych terenów pod zabudowę.

2) część 2:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 1, ark. 5, obręb Lasek,
- b) **treść uwagi:** nie zgadzamy się na tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (8KD-D) na działce nr 1,

- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren dróg publicznych klasy dojazdowej stanowi niezbędny element układu komunikacyjnego zapewniającego prawidłową obsługę wyznaczonych terenów pod zabudowę.

3) **część 3:**

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 1, ark. 5, obręb Lasek,
- b) **treść uwagi:** nie zgadzamy się na tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych (1KX) na działce nr 1,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** przedmiotowe publiczne tereny ciągów pieszo-rowerowych stanowią niezbędny element układu komunikacyjnego zapewniającego prawidłową obsługę wyznaczonych terenów pod zabudowę.

4) **część 4:**

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 7, działka nr ewid. 8, ark. 5, obręb Lasek,
- b) **treść uwagi:** nie zgadzamy się na tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (11KD-D) na działkach nr 7 i 8,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren dróg publicznych klasy dojazdowej stanowi niezbędny element układu komunikacyjnego zapewniającego prawidłową obsługę wyznaczonych terenów pod zabudowę.

5) **część 5:**

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 8, ark. 5, obręb Lasek,
- b) **treść uwagi:** nie zgadzamy się na tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych (3KX) na działce nr 8,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** przedmiotowy publiczny teren ciągów pieszo-rowerowych stanowi niezbędny element układu komunikacyjnego zapewniającego prawidłową obsługę wyznaczonych terenów pod zabudowę.

6) **część 6:**

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 7, działka nr ewid. 8, ark. 5, obręb Lasek,

- b) **treść uwagi:** nie zgadzamy się na tereny zieleni urządzonej i usług sportu (ZP/US) na działkach 7 i 8,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** tereny zieleni urządzonej i usług sportu oraz tereny usług kultury i kultury fizycznej stanowią rezerwę terenową umożliwiającą realizację usług publicznych z zakresu sportu i rekreacji.

7) **część 7:**

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 7, działka nr ewid. 8, ark. 5, obręb Lasek,
- b) **treść uwagi:** nie zgadzamy się na tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (10KD-D) na działkach 7 i 8,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren drogi publicznej klasy dojazdowej stanowi niezbędny element układu komunikacyjnego zapewniający prawidłową obsługę wyznaczonych terenów pod zabudowę.

8) **część 8:**

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 7, działka nr ewid. 8, ark. 5, obręb Lasek,
- b) **treść uwagi:** nie zgadzamy się na tereny usług kultury i kultury fizycznej na działkach 7 i 8,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** tereny zieleni urządzonej i usług sportu oraz tereny usług kultury i kultury fizycznej (symbol USK) stanowią rezerwę terenową umożliwiającą realizację usług publicznych z zakresu sportu i rekreacji.

Przewodnicząca Rady
Miasta Luboń

Teresa Zygmankowska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV/397/2022
RADY MIASTA LUBOŃ
z dnia 15 grudnia 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA LUBOŃ

o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lasek Północ” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami), Rada Miasta Luboń rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lasek Północ”, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to budowa: dróg publicznych klasy lokalnej, dróg publicznych klasy dojazdowej, publicznych ciągów pieszo-rowerowych, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Luboń;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Luboń;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;

- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
- a) dotacji Unii Europejskiej,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”.

Przewodnicząca Rady
Miasta Luboń

Teresa Zygmanska

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIV/397/2022
RADY MIASTA LUBOŃ
z dnia 15 grudnia 2022 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

w sprawie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lasek Północ”**

Prace nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lasek Północ” wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XXX/236/2021 Rady Miasta Luboń z dnia 25 lutego 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lasek Północ”.

Przedmiotem zmiany planu miejscowego jest określenie zasad zagospodarowania i zabudowy obszaru ograniczonego ul. Nowiny, ul. Romana Traugutta, ul. Karola Buczka, ul. Poznańską oraz projektowaną tzw. Drogą Południową. W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, teren zieleni urządzonej i usług sportu, teren usług kultury i kultury fizycznej, tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, tereny dróg publicznych klasy lokalnej, tereny dróg publicznej klasy dojazdowej, tereny dróg wewnętrznych i tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń”, uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/234/2017 Rady Miasta Luboń z dnia 8 maja 2017 r., i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.):

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

6)walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

7)prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

9)potrzeby interesu publicznego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.);

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.);

13)potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.);

2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu sieci transportu publicznego;

3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów pod drogi publiczne i wewnętrzne oraz ciągi pieszo-rowerowe z uwzględnieniem chodników i ścieżek rowerowych;

4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach

jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, posiadających dostęp do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), przeprowadzonej w ramach oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń, przyjętej Uchwałą Nr XXVI/198/2020 z dnia 22 października 2020 r., zgodnie z którą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Lasek Północ” uznano za nieaktualny i wymagający zmian.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.